
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **91/2019**

Data udienza: 26.02.2020 ore 10.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Piazza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Autocarrozzeria e lastrico solare

Esperto alla stima: **Sara Mannini**

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063 - 3291089060

Email: frasara-ms@libero.it

Pec: sara.mannini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: via Guido Rossa - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Autocarrozzeria e lastrico solare

1 DATI CATASTALI

Corpo: Autocarrozzeria

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

- foglio 25,
- particella 866,
- subalterno 9,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Guido Rossa snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Aulla,
- categoria C/3,
- classe 4,
- consistenza 187 mq,
- superficie 187 mq,
- rendita € 805,98

Corpo: Lastrico solare

Categoria: Lastrico solare [L]

- foglio 25,
- particella 866,
- subalterno 11,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Guido Rossa snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Secondo,
- comune Aulla,
- categoria Lastrico solare,
- classe ---,
- consistenza 160 mq,
- superficie ---,
- rendita € ---

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Autocarrozzeria

Possesso: Laboratori per arti e mestieri [C3], LIBERO

Corpo: Lastrico solare

Possesso: Lastrico solare [L], LIBERO



3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Autocarrozzeria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Lastrico solare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Autocarrozzeria

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Lastrico solare

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Autocarrozzeria

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Lastrico solare

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Autocarrozzeria

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Lastrico solare

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 64.757,75



Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Pallerone**
via Guido Rossa

Lotto: 001 - Autocarrozzeria e lastrico solare

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Aulla, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autocarrozzeria.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 25,
- particella 866,
- subalterno 9,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Guido Rossa snc,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Aulla,
- categoria C/3,
- classe 4,
- consistenza 187 mq,
- superficie 187 mq,
- rendita € 805,98

Derivante da:

1. Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09.11.2011 prot. n.MS0114140 in atti dal 09.11.2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.34910.1/2011)
3. VARIAZIONE del 09.11.2010 prot. n.MS0114485 in atti dal 09.11.2010 MODIFOCA DI IDENTIFICATIVO (n.9091.1/2010)
(passaggio da Fg. 25 Mapp. 862 sub. 9 a Fg. 25 Mapp. 866 sub. 9)
4. VARIAZIONE del 21.09.2010 prot. n. MS0095185 in atti dal 21.09.2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.7594.1/2010)

Il mappale è stato originato da Fg.25 Mapp. 862 sub.1, 2, 4, 5 e 6 che nel tempo hanno subito le seguenti variazioni:

- a. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152331 in atti dal 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75973.1/2002)
- b. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152322 in atti dal 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75966.1/2002)
- c. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152269 in atti dal 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75914.1/2002)



d.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75860.1/2002)	prot. n.152208	in atti	dal 21.10.2002
e.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75804.1/2002)	prot. n.152151	in atti	dal 21.10.2002
f.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75748.1/2002)	prot. n.152092	in atti	dal 21.10.2002
g.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59313.1/2002)	prot. n.131976	in atti	dal 03.10.2002
h.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75974.1/2002)	prot. n.152332	in atti	dal 21.10.2002
i.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75967.1/2002)	prot. n.152323	in atti	dal 21.10.2002
j.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75915.1/2002)	prot. n.152270	in atti	dal 21.10.2002
k.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75861.1/2002)	prot. n.152209	in atti	dal 21.10.2002
l.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75805.1/2002)	prot. n.152152	in atti	dal 21.10.2002
m.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75749.1/2002)	prot. n.152093	in atti	dal 21.10.2002
n.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59314.1/2002)	prot. n.131977	in atti	dal 03.10.2002
o.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75976.1/2002)	prot. n.152334	in atti	dal 21.10.2002
p.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75969.1/2002)	prot. n.152325	in atti	dal 21.10.2002
q.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75917.1/2002)	prot. n.152272	in atti	dal 21.10.2002
r.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75863.1/2002)	prot. n.152211	in atti	dal 21.10.2002
s.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75807.1/2002)	prot. n.152154	in atti	dal 21.10.2002
t.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75751.1/2002)	prot. n.152095	in atti	dal 21.10.2002
u.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59316.1/2002)	prot. n.131979	in atti	dal 03.10.2002
v.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75977.1/2002)	prot. n.152335	in atti	dal 21.10.2002
w.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75970.1/2002)	prot. n.152326	in atti	dal 21.10.2002
x.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75918.1/2002)	prot. n.152273	in atti	dal 21.10.2002
y.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75864.1/2002)	prot. n.152212	in atti	dal 21.10.2002
z.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75808.1/2002)	prot. n.152155	in atti	dal 21.10.2002
aa.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75752.1/2002)	prot. n.152096	in atti	dal 21.10.2002
ab.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59317.1/2002)	prot. n.131980	in atti	dal 03.10.2002
ac.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75978.1/2002)	prot. n.152336	in atti	dal 21.10.2002
ad.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75971.1/2002)	prot. n.152327	in atti	dal 21.10.2002
ae.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75919.1/2002)	prot. n.152274	in atti	dal 21.10.2002
af.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75865.1/2002)	prot. n.152213	in atti	dal 21.10.2002
ag.	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75809.1/2002)	prot. n.152156	in atti	dal 21.10.2002



- categoria Lastrico solare,
- classe ---,
- consistenza 160 mq,
- superficie ---,
- rendita € ---

Derivante da:

1. Variazione del 09.11.2010 prot. n. MS0114487 in atti dal 09.11.2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.9093.1/2010)
2. VARIAZIONE del 21.09.2010 prot. n.MS0095185 in atti dal 21.09.2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Il mappale è stato originato da Fg.25 Mapp.862 sub.1, 2, 4, 5 e 6 che nel tempo hanno subito le seguenti variazioni:

- | | | | | |
|-----|----------------------------------------------|----------------|-------------|------------|
| ak. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152331 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75973.1/2002) | | | |
| al. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152322 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75966.1/2002) | | | |
| am. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152269 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75914.1/2002) | | | |
| an. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152208 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75860.1/2002) | | | |
| ao. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152151 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75804.1/2002) | | | |
| ap. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152092 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75748.1/2002) | | | |
| aq. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 | prot. n.131976 | in atti dal | 03.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59313.1/2002) | | | |
| ar. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152332 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75974.1/2002) | | | |
| as. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152323 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75967.1/2002) | | | |
| at. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152270 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75915.1/2002) | | | |
| au. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152209 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75861.1/2002) | | | |
| av. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152152 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75805.1/2002) | | | |
| aw. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152093 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75749.1/2002) | | | |
| ax. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 | prot. n.131977 | in atti dal | 03.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59314.1/2002) | | | |
| ay. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152334 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75976.1/2002) | | | |
| az. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152325 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75969.1/2002) | | | |
| ba. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152272 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75917.1/2002) | | | |
| bb. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152211 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75863.1/2002) | | | |
| bc. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152154 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75807.1/2002) | | | |
| bd. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152095 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75751.1/2002) | | | |
| be. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 | prot. n.131979 | in atti dal | 03.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59316.1/2002) | | | |
| bf. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152335 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75977.1/2002) | | | |
| bg. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152326 | in atti dal | 21.10.2002 |
| | VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75970.1/2002) | | | |
| bh. | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 | prot. n.152273 | in atti dal | 21.10.2002 |

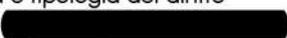


- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75918.1/2002)
- bi. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152212 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75864.1/2002)
- bj. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152155 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75808.1/2002)
- bk. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152096 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75752.1/2002)
- bl. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 prot. n.131980 in atti dal 03.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59317.1/2002)
- bm. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152336 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75978.1/2002)
- bn. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152327 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75971.1/2002)
- bo. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152274 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75919.1/2002)
- bp. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152213 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75865.1/2002)
- bq. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152156 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75809.1/2002)
- br. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.10.2002 prot. n.152097 in atti dal 21.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.75753.1/2002)
- bs. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2002 prot. n.131981 in atti dal 03.10.2002
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.59318.1/2002)
- bt. COSTITUZIONE del 16.07.1990 prot. n.85348 in atti dal 05.08.2002 COSTITUZIONE
 (n.9661.1/1990)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 866 confina a nord con la particella 957, 956 e 955, a ovest con mapp. 858, a sud con part. 859, 861 e 863, a est con mapp. 1213. Il mappale 866 sub. 11 confina a sud, sud-ovest e ovest con stesso mappale e sub. 12 ed è posto sopra il sub. 9 e 10.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di 

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note sulla conformità catastale: Il bene corrisponde all'elaborato planimetrico catastale ma non sono state installate perimetrazioni fisiche che delimitino il subalterno.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene esecutato è ubicato nella zona periferica della località di Pallerone, nel comune di Aulla. L'area è a destinazione prevalentemente artigianale, sono infatti stati recentemente realizzati diversi fabbricati dove hanno sede attività artigianali e commerciali di vario settore merceologico. Lungo via Guido Rossa sono dislocate infatti, concessionaria auto, rivendita moto e biciclette, brico, rivendita gomme, oltre a una farmacia, un bar, un ristorante, un piccolo supermercato e un distributore di benzina. I fabbricati che accolgono queste attività hanno scarso valore architettonico. La viabilità del quartiere, ampia e ben mantenuta, è frequentata da un traffico locale non particolarmente intenso. Non sono presenti spazi verdi pubblici attrezzati e, la maggior parte dei parcheggi sono dislocati nelle aree di pertinenza delle diverse proprietà, non sono state realizzate aree di sosta pubbliche ad esclusione degli stalli lungo via Guido Rossa. Nella località di Pallerone, a circa 1,5 km di distanza dal bene pignorato sono distribuite diverse piccole realtà commerciali, un ufficio postale, la chiesa e uno sportello bancario.

Caratteristiche zona: periferica industriali/artigianali



Area urbanistica: artigianale a traffico locale. Oltre ai parcheggi nell'area di pertinenza del fabbricato sono presenti parcheggi liberi anche lungo la viabilità posta nelle immediate vicinanze del bene esecutato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Lungo via Guido Rossa è possibile trovare una farmacia, un bar, un ristorante, un piccolo supermercato, una rivendita di auto, una di moto e biciclette, varie attività artigianali e commerciali di diverso tipo merceologico e un distributore di benzina. Nella località di Pallerone, che dista poco più di un km dal bene esecutato, sono distribuiti piccoli negozi al dettaglio, sia di generi alimentari che non, un ufficio postale, una chiesa e uno sportello bancario.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Il bene esecutato è a poca distanza dal nucleo abitato di Pallerone, e la cittadina più vicina è Aulla a circa 4,5 km.

Attrazioni paesaggistiche: Salendo da Aulla verso Pallerone e proseguendo in direzione Passo del Cerreto si entra nel comune di Fivizzano, il cui ampio territorio si estende fra il Parco Nazionale dell'Appennino Tosco-Emiliano e il Parco naturale Regionale delle Alpi Apuane. Questa zona è di altissimo interesse naturalistico, ricca di flora endemica, in cui è possibile godere di meravigliose passeggiate o vere escursioni di trekking. Per gli amanti delle acque solfuree Equi Terme è una meta da non perdere in estate, periodo in cui è visitabile anche il Parco Comunale delle Grotte di Equi.

Attrazioni storiche: Pallerone è un borgo medievale di pianura, posto sulla sinistra del torrente Aulella. Feudo dei Malaspina di Olivola. Nel 1619 Pallerone fu venduto dal Marchese Francesco Alderano al Granduca Cosimo II, che poco dopo lo diede al Marchese Lazzaro Malaspina.

Il paese conserva la porta quattrocentesca che porta nel Verdentro, la parte più antica di forma circolare. Verso il fiume, l'allineamento delle case rimanda all'opera di un marchese Malaspina che collocò le stalle lontano dalle abitazioni, migliorando le condizioni igieniche del borgo. Dell'antico castello rimane la torre, dove è allestito uno dei più antichi presepi meccanici d'Italia, del 1935, capolavoro di arte popolare, basato su un elaborato sistema elettromeccanico e idraulico. Anche la cappella Malaspina si è salvata, oggi chiesa parrocchiale dedicata a Sant'Antonio, ma in origine intitolata a San Tommaso di Canterbury, decorata con stucchi e tele del XVIII secolo e una porta settecentesca. Venne restaurata nel 1704 in forme barocche. Ultimamente restaurato anche parte del Castello da parte dei proprietari, oggi villa magnificamente affrescata. Questo versante della Lunigiana è ricco di paesini inerpicati su basse montagne, dove sono ancora vive le tradizioni rurali. A Fivizzano è ben mantenuta la Piazza Medicea, di origini rinascimentali e vi ha sede il Museo della Stampa intitolato a Jacopo da Fivizzano.

Principali collegamenti pubblici: Non sono presenti fermate di autobus in prossimità del bene pignorato, la più vicina è posta nel paese di Pallerone a circa 1,5 km di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Autocarrozzeria

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS), Via Guido Rossa snc

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

Note: [REDACTED] Il locale è inutilizzato da diverso tempo e al suo interno sono stati lasciati elementi di arredo, non utilizzabili perché in pessime condizioni, e rifiuti di vario tipo.

Identificativo corpo: Lastrico solare

Lastrico solare [L] sito in Aulla (MS), Via Guido Rossa snc

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito [REDACTED]
[REDACTED] a rogito del Notaio Vertere Morchielli in data 14.06.1990 ai nn. 11623, iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 12.07.1990 ai nn. **5238/3943**.

Nota: Con questo atto i Sig.ri [REDACTED] "consentono al proprietario del terreno confinante [REDACTED] riportato nel NCT al Fg.25, Part.lla 895, 860, 862 e 866 di ivi costruire un fabbricato senza rispettare le distanze dei confini previsti dalla legge. Vicendevolmente [REDACTED] [REDACTED] consente alla Società [REDACTED] di costruire senza rispettare le distanze dai confini previsti dalle legge"

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria
Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 90 000,00; A rogito di Notaio Vertere Morchielli in data 20/09/1984 ai nn. 1808; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 25/09/1984 ai nn. **7114/715**

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria
Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento [REDACTED]
[REDACTED] " Quadro A: il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad euro 6.235,28 oltre spese es interessi. Quadro C: [REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria
Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Autocarrozzeria

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS), Via Guido Rossa snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il bene è posto a piano terra, allo stesso livello del piano di campagna esterno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si ricorda che nel 1990 [redacted] [redacted] sottoscrivevano un atto di vincolo con il quale in qualità di proprietari del terreno posto in Comune di Aulla identificato al Fg. 25, part. 891, 854, 857, 202, 896 e 858, "consentono al proprietario del terreno confinante, [redacted] riportato nel NCT al foglio 25, particelle 895, 860, 862 e 866 di ivi costruire un fabbricato senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge. Vicendevolmente [redacted] consente alla Società [redacted] di costruire senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge".

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Lastrico solare

Lastrico solare [L] sito in Aulla (MS), Via Guido Rossa snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il bene è posto a piano secondo, attualmente è accessibile solo dall'appartamento (sub.12) posto allo stesso livello che è raggiungibile tramite scala esterna non dotata di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si ricorda che nel 1990 [redacted] [redacted] sottoscrivevano un atto di vincolo con il quale in qualità di proprietari del terreno posto in Comune di Aulla identificato al Fg. 25, part. 891, 854, 857, 202, 896 e 858, "consentono al proprietario del terreno confinante, [redacted] riportato nel NCT al foglio 25, particelle 895, 860, 862 e 866 di ivi costruire un fabbricato senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge. Vicendevolmente [redacted] consente alla [redacted] di costruire senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge".

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Avvertenze ulteriori: ---

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

• [redacted]

In forza di Atto Amministrativo-Espropriazione per pubblica utilità - a rogito di Presidente della Giunta Regionale, in data 20/10/1980, vol.957 n°7114 Part. 715; registrato a Massa, in data 06/12/1982, ai nn. 1469; trascritto a Massa Carrara, in data 15/03/1984, ai nn. 2214/1808.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

7. PRATICHE EDILIZIE:

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

- Numero pratica: Concessione Edilizia Prat. 2929
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione di capannone artigianale e fabbricato uso uffici-deposito-abitazione
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 06/10/1983 al n. di prot. 14518
- Rilascio in data 12/10/1983 al n. di prot. 3627
- Abitabilità/agibilità in data 15/06/1992 al n. di prot. 5707/88
- NOTE: In precedenza era stata presentata un'altra pratica edilizia N°2638 non rilasciata di cui la n°2929 è stata indicata come variante. Sono state inoltre presentate due richieste di proroga per ultimazione opere con i seguenti protocolli: n°3486/87 e n°3527/39.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

- ◆ Numero pratica: Variante n°3237 alla Prat. 2929
- ◆ Intestazione: [REDACTED]
- ◆ Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- ◆ Per lavori: Relizzazione di capannone
- ◆ Oggetto: variante
- ◆ Presentazione in data 05/11/1985 al n. di prot. 16822
- ◆ Rilascio in data 05/12/1985 al n. di prot. 3974
- ◆ Abitabilità/agibilità in data 15/06/1992 al n. di prot. 5707/88

Note: L'agibilità è quella relativa alla pratica n°2929.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

- Numero pratica: Seconda Variante a pratica n°2929
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
- Per lavori: Complesso artigianale ad uso carrozzeria e fabbricato di civile abitazione.
- Oggetto: Variante
- Presentazione in data 23/11/1991 al n. di prot. 14577
- Rilascio in data 30/01/1992 al n. di prot. 5059
- Abitabilità/agibilità in data 15/06/1992 al n. di prot. 5707/88

Note: L'agibilità è quella relativa alla pratica n°2929.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

- Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°2174/2010
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Opere interne e divisione di unità immobiliare ai sensi della L.R.G. 1/2005 art.79 comma 2
- Oggetto: Opere interne
- Presentazione in data 14/09/2010 al n. di prot. 15082

Note: I lavori dichiarati in questa pratica edilizia all'interno della porzione di fabbricato pignorato non sono stati eseguiti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria



Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sottoscritta ha eseguito rilievo del locale oggetto di pignoramento e ha potuto verificare una lunghezza leggermente superiore rispetto a quella dichiarata da progetto, questa variazione però rientra all'interno della tolleranza del 2% concesso dall'attuale normativa vigente. Non è stata però realizzata la parete divisoria tra sub. 9 e 10 prevista nella D.I.A. 2174/2010. Questo non determina una irregolarità urbanistica ma sarà necessario presentare una nuova pratica C.I.L.A. per l'esecuzione della parete divisoria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere realizzata la parete di separazione tra i due subalterni 9 e 10.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Si precisa che le differenze riscontrate sono riferite solo alla porzione di fabbricato vistata ed eseguita. Le pratiche edilizie però sono relative all'intero edificio e quindi anche alle altre unità immobiliari non visionate e appartenenti ad altri proprietari. Non è quindi possibile esprimere un giudizio complessivo relativo alla conformità edilizia del compendio di immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria

Lastrico solare [L]

Note generali sulla conformità: Si precisa che le irregolarità riscontrate sono riferite solo alla porzione di fabbricato visitata ed eseguita ed è stato verificato che la lunghezza del fabbricato è leggermente superiore rispetto a quella dichiarata da progetto, questa variazione però rientra all'interno della tolleranza del 2% concesso dall'attuale normativa vigente. Le pratiche edilizie però sono relative all'intero edificio e quindi anche alle altre unità immobiliari non visionate e appartenenti ad altri proprietari. Non è quindi possibile esprimere un giudizio complessivo relativo alla conformità edilizia del compendio di immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare

7.2 Conformità urbanistica:

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della LR. n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	I beni eseguiti sono inseriti in Aree Produttive Attuate. La presente destinazione urbanistica conferma, seppure soggetta a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. N°65/2014, la destinazione del R.U. Vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n°17: nell'art.49 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera C.C. N°144, all'interno della U.T.O.E. N°10, in "ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE" DE" (ESISTENTI), definita come area produttiva esistente, completamente o parzialmente edificata, suscettibile di riordino funzionale o ampliamenti.



Norme tecniche di attuazione:	Le Aree Produttive Attuate sono regolate agli art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 13/07/2019 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale Unione di Comuni Montana Lunigiana ai sensi degli art. 18, 19, 20 e 23 della L.R.T. N°65/2014, le cui misure di salvaguardia dovranno essere comunque applicate, durante l'iter procedurale di approvazione. Nè consegue che la destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione a seguito della redazione, adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. N°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale Comunale approvato e Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Note: Si precisa che le irregolarità riscontrate sono riferite solo alla porzione di fabbricato visitata ed eseguita ed è stato verificato che la lunghezza del fabbricato è leggermente superiore rispetto a quella dichiarata da progetto, questa variazione però rientra all'interno della tolleranza del 2% concesso dall'attuale normativa vigente. Le pratiche edilizie però sono relative all'intero edificio e quindi anche alle altre unità immobiliari non visionate e appartenenti ad altri proprietari. Non è quindi possibile esprimere un giudizio complessivo relativo alla conformità edilizia del compendio di immobili.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sottoscritta ha eseguito rilievo del locale oggetto di pignoramento e ha potuto verificare una lunghezza leggermente superiore rispetto a quella dichiarata da progetto, questa variazione però rientra all'interno della tolleranza del 2% concesso dall'attuale normativa vigente. Non è stata però realizzata la parete divisoria tra sub. 9 e 10 prevista nella D.I.A. 2174/2010. Questo non determina una irregolarità urbanistica ma sarà necessario presentare una nuova pratica C.I.L.A. per l'esecuzione della parete divisoria.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica C.I.L.A.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere realizzata la parete di separazione tra i due subalterni 9 e 10.

Pratica C.I.L.A. (onorario tecnico abilitato): € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.500,00

Note: Si precisa che le differenze riscontrate sono riferite solo alla porzione di fabbricato visitata ed eseguita. Le pratiche edilizie però sono relative all'intero edificio e quindi anche alle altre unità immobiliari non visionate e appartenenti ad altri proprietari. Non è quindi possibile esprimere un giudizio complessivo relativo alla conformità edilizia del compendio di immobili.

Note generali sulla conformità: Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 13/07/2019 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale Unione dei Comuni Montana Lunigiana ai sensi degli art. 18, 19, 20 e 23 della L.R.T. N°65/2014, le cui misure di salvaguardia dovranno essere comunque applicate, durante l'iter procedurale di approvazione. Nè consegue che la destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione a seguito della redazione, adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. N°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale Comunale approvato e Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Note: Si precisa che le differenze riscontrate sono riferite solo alla porzione di fabbricato visitata ed eseguita ed è stato verificato che la lunghezza del fabbricato è leggermente superiore rispetto a quella dichiarata da progetto, questa variazione però rientra all'interno della tolleranza del 2% concesso dall'attuale normativa vigente. Le pratiche edilizie però sono relative all'intero edificio e quindi anche alle altre unità immobiliari non visionate e appartenenti ad altri proprietari. Non è quindi possibile esprimere un giudizio complessivo relativo alla conformità edilizia del compendio di immobili.



Note: Si precisa che da una verifica eseguita presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Massa Carrara è ancora aperto un contenzioso civile il cui Giudice Istruttore è il Dott. Ermellini Maurizio, le parti sono i Signori [REDACTED] (attore) e [REDACTED] (convenuto) con prossima udienza il 24.01.2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autocarrozzeria

Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Pallerone, Via Guido Rossa snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Con Delibera di Consiglio Comunale n°52 del 14.12.2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21.10.2009 di cui all'art.26 della L.R. n°1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n°26 del 14.03.2009.
Zona omogenea:	I beni eseguiti sono inseriti in Aree Produttive Attuate. La presente destinazione urbanistica conferma, seppure soggetta a nuova pianificazione per la ridefinizione dei parametri planovolumetrici ed attuativi delle eventuali possibilità edificatorie previa approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. N°65/2014, la destinazione del R.U. Vigente, approvato in data 26.02.1999 con delibera di Consiglio Comunale n° 17: nell'art.49 del Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale n°5/95 adottato in data 14.12.1998 con delibera C.C. N°144, all'interno della U.T.O.E. N°10, in "ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE" DE" (ESISTENTI), definita come area produttiva esistente, completamente o parzialmente edificata, suscettibile di riordino funzionale o ampliamenti.
Norme tecniche di attuazione:	Le Aree Produttive Attuate sono regolate agli art. 7.3 e 8.8 delle Norme di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°32 del 13/07/2019 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale Unione dei Comuni Montana Lunigiana ai sensi degli art. 18, 19, 20 e 23 della L.R.T. N°65/2014, le cui misure di salvaguardia dovranno essere comunque applicate, durante l'iter procedurale di approvazione. Nè consegue che la destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione a seguito della redazione, adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. N°65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale Comunale approvato e Piano Strutturale Intercomunale adottato.

Note: Si precisa che le irregolarità riscontrate sono riferite solo alla porzione di fabbricato visitata ed eseguita ed è stato verificato che la lunghezza del fabbricato è leggermente superiore rispetto a quella dichiarata da progetto, questa variazione però rientra all'interno della tolleranza del 2% concesso dall'attuale normativa vigente. Le pratiche edilizie però sono relative all'intero edificio e quindi anche alle altre unità immobiliari non visionate e appartenenti ad altri proprietari. Non è quindi possibile esprimere un giudizio complessivo relativo alla conformità edilizia del compendio di immobili.

Note: Si precisa che da una verifica eseguita presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Massa Carrara è ancora aperto un contenzioso civile il cui Giudice Istruttore è il Dott. Ermellini Maurizio, le parti sono i Signori [REDACTED] (attore) e [REDACTED] (convenuto) con prossima udienza il 24.01.2020.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lastrico solare



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Autocarrozzeria**

Il bene esecutato è una porzione di un edificio in parte a destinazione residenziale e in parte utilizzato, in passato, come autocarrozzeria. [REDACTED] acquistò i mappali, sui quali poi venne realizzato il fabbricato, nel 1982 attraverso un atto di esproprio, al fine di poter costruire un edificio da destinarsi ad attività di autofficina. Nell'atto si decretava che i relativi lavori dovevano essere iniziati entro 12 mesi e completati entro 2 anni. A nome del [REDACTED] è stata presentata una pratica urbanistica nel 1982 (Prat.2929), sono poi seguite, una variante (Prat. 3237/7), 3 richieste di proroga di ultimazione dei lavori (Prat. 3486/87, 3527/9 e 3369/10) e una seconda variante (Prat. 4160). All'interno del faldone relativo alla seconda variante del 1991 è stata trovata anche la relazione di collaudo strutturale del fabbricato. Risultano infatti essere state depositate pratiche (Prat. N°949 del 29.11.1983 e Prat. 961 del 1983) presso il Genio Civile di Massa, completate con dichiarazione di fine lavori e collaudo strutturale finale. Nel 1990 [REDACTED]

[REDACTED] sottoscrivevano un atto di vincolo con il quale, in qualità di proprietari del terreno posto in Comune di Aulla identificato al Fg. 25, part. 891, 854, 857, 202, 896 e 858, "consentono al proprietario del terreno confinante, [REDACTED] riportato nel NCT al foglio 25, particelle 895, 860, 862 e 866 di ivi costruire un fabbricato senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge. Vicendevolmente il [REDACTED] consente alla [REDACTED] di costruire senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge".

Il fabbricato è composto da un volume, di cui fa parte il subalterno esecutato, ad un solo piano fuori terra, e in aderenza a questo, verso sud, è stata realizzata una palazzina, non oggetto di pignoramento, dove a piano terra sono distribuiti dei locali a destinazione autorimessa, a piano primo e secondo due appartamenti residenziali, e, il terzo e ultimo piano, è suddiviso in un appartamento e in un locale deposito. Una scala esterna, posta alle spalle dell'autofficina, serve da collegamento verticale per tutte le unità abitative. Nel 2010 è stata presentata una DIA (n°2174/2010) per frazionamento e fusione, trasformando l'intero complesso di unità in quella che è la configurazione attuale. In questa pratica edilizia non erano previste variazioni di volume e modifiche ai prospetti ma solo elementi interni divisorii, veniva prevista la realizzazione di una parete di separazione che avrebbe dovuto separare fisicamente il sub.9 dal 10 ma che non è stata mai realizzata.

Attualmente quindi l'ingresso, munito di porta in metallo, è diviso fisicamente da un asta in ferro verticale che funge da elemento di riferimento per l'individuazione delle due porzioni di autofficina. Il locale è un ambiente unico, dovrà quindi essere realizzato l'elemento opaco longitudinale di separazione tra i sub. 9 e 10. La pavimentazione è in lastre di cemento, la struttura in elementi prefabbricati di cemento e i tamponamenti sempre in pannelli in C.A.. Un lungo nastro finestrato, posto a circa 2,40 mt di altezza, taglia interamente la parete posta verso ovest. Non è presente alcun tipo di impianto elettrico e non c'è servizio igienico. Nella porzione verso sud dell'officina ci sono due ponti sollevatori per autoveicoli di cui però non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento poiché è stato staccato l'impianto elettrico. Sulla parete che confina con il subalterno 15 è presente una porta che conduce ad altri vani non di proprietà dell'esecutato. Questa apertura è parte in corrispondenza del sub.9 e parte del sub.10. Attualmente ci sono alcune infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico solare che fa da copertura a questo ambiente e che versa in condizioni di avanzato degrado.

Esternamente verso nord e ovest è distribuita la porzione di area di pertinenza.

Si accede a questa proprietà direttamente da via Guido Rossa, che è un'ampia strada su cui si affacciano diverse attività artigianali, grazie ad un cancello scorrevole che però ricade solo per metà all'interno della pertinenza del sub.9. Come il resto del bene infatti deve ancora essere fisicamente diviso, risulterà, poi, solamente di circa 3,20 mt.

Il locale ha una superficie netta di circa 160,64 mq, l'area esterna, secondo la pratica urbanistica, è di circa 272,00 mq. Non è stato possibile eseguire rilievo di questa porzione perché i confini non sono materialmente definiti sul posto e i grafici a disposizione non riportano alcuna misura.

Note: Si precisa che da una verifica eseguita presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Massa Carrara è ancora aperto un contenzioso civile il cui Giudice Istruttore è il Dott. Ermellini Maurizio, le parti sono i Signori [REDACTED] con prossima udienza il 24.01.2020.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 437,00
- E' posto al piano: terra
- L'edificio è stato costruito nel: concluso nel 1992
- L'edificio è stato ristrutturato nel: nonostante una pratica urbanistica del 2010 relativa al frazionamento che ha determinato l'attuale configurazione, nel subalterno esecutato non risultano eseguiti i lavori previsti.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,48 m
- L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero
- Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il locale non è utilizzato da diversi anni, sono stati abbandonati al suo interno elementi di arredo ormai inutilizzabili e rifiuti di vario tipo. Sono presenti infiltrazioni provenienti dal lastrico solare che versa in uno stato di avanzato degrado.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**
condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **fissi**
materiale: **alluminio**
protezione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **pavimentazione galleggiante**
coibentazione: **inesistente**
condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **ferro**
condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Sono presenti due ponti sollevatori per autoveicoli di cui però non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento poiché è stato staccato l'impianto elettrico.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autocarrozzeria	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
Pertinenza esterna	sup lorda di pavimento	272,00	0,10	27,20

437,00

192,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640



Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **Lastrico solare**

Il bene esecutato è una porzione di un edificio in parte a destinazione residenziale e in parte utilizzato, in passato, come autocarrozzeria. Il [REDACTED] acquistò i mappali, sui quali poi venne realizzato il fabbricato, nel 1982 attraverso un atto di esproprio, al fine di poter costruire un edificio da destinarsi ad attività di autofficina. Nell'atto si decretava che i relativi lavori dovevano essere iniziati entro 12 mesi e completati entro 2 anni. A nome del Sig. [REDACTED] è stata presentata una pratica urbanistica nel 1982 (Prat.2929), sono poi seguite, una variante (Prat. 3237/7), 3 richieste di proroga di ultimazione dei lavori (Prat. 3486/87, 3527/9 e 3369/10) e una seconda variante (Prat. 4160). All'interno del faldone relativo alla seconda variante del 1991 è stata trovata anche la relazione di collaudo strutturale del fabbricato. Risultano infatti essere state depositate pratiche (Prat. N°949 del 29.11.1983 e Prat. 961 del 1983) presso il Genio Civile di Massa, completate con dichiarazione di fine lavori e collaudo strutturale finale. Nel 1990 i Sig.ri

[REDACTED] sottoscrivevano un atto di vincolo con il quale, in qualità di proprietari del terreno posto in Comune di Aulla identificato al Fg. 25, part. 891, 854, 857, 202, 896 e 858, "consentono al proprietario del terreno confinante, [REDACTED] riportato nel NCT al foglio 25, particelle 895, 860, 862 e 866 di ivi costruire un fabbricato senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge. Vicendevolmente il [REDACTED] consente alla [REDACTED] di costruire senza rispettare le distanze dai confini previsti dalla legge".

Il lastrico solare è la copertura del volume ad un solo piano fuori terra dove è stata realizzata l'officina, in aderenza a questo, verso sud, è stata costruita una palazzina, non oggetto di pignoramento, dove a piano terra sono distribuiti dei locali a destinazione autorimessa, a piano primo e secondo due appartamenti residenziali, e il terzo e ultimo piano è suddiviso in un appartamento e in un locale deposito. Una scala esterna, posta alle spalle dell'autofficina, serve da collegamento verticale per tutte le unità abitative. Nel 2010 è stata presentata una DIA (n°2174/2010) per frazionamento e fusione, trasformando l'intero complesso di unità in quella che è la configurazione attuale. In questa pratica edilizia non erano previste variazioni di volume e modifiche ai prospetti ma solo elementi interni divisorii.

L'accesso al lastrico è attualmente possibile solo passando dall'appartamento posto a secondo piano e identificato al sub. 12, non oggetto di esecuzione perché appartenente ad altro soggetto. Lo stato manutentivo di questo spazio è scadente e necessita di una completa ristrutturazione poiché gli effetti delle problematiche infiltrative sono già evidenti al piano inferiore, ovvero all'interno dell'officina.

Il sub.11 è una porzione del lastrico solare che ricopre il piano terra, non è fisicamente separato dal resto del lastrico solare che è di pertinenza all'appartamento identificato al sub.12, è comunque facilmente individuabile poiché è la porzione di terrazza che necessita di lavori di ristrutturazione. Sono infatti rotte numerose piastrelle e anche la guaina, secondo quanto è stato possibile riscontrare da una semplice analisi visiva, risulta ammalorata in diversi punti e richiede una sua completa sostituzione.

Note: Si precisa che da una verifica eseguita presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Massa Carrara è ancora aperto un contenzioso civile il cui Giudice Istruttore è il Dott. Ermellini Maurizio, [REDACTED] con prossima udienza il 24.01.2020.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq 160,00
- E' posto al piano: secondo
- L'edificio è stato costruito nel: concluso nel 1992
- L'edificio è stato ristrutturato nel: nonostante una pratica urbanistica del 2010 relativa al frazionamento che ha determinato l'attuale configurazione, nel subalterno esecutato non risultano eseguiti i lavori previsti
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc
- L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero
- Stato di manutenzione generale: scarso



Condizioni generali dell'immobile: Il lastrico richiede opere di ristrutturazione poiché sia gli elementi della pavimentazione, in cemento, sia la sottostante guaina mostrano segni di avanzato degrado.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento**
condizioni: **scadenti da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lastrico solare	sup lorda di pavimento	160,00	0,10	16,00

160,00

16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Periferica/ADIACENZE SS. N.63

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Aulla;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore terziario in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 460,00 €/mq di ad un massimo di 640,00 €/mq;

8.3 Valutazione corpi:**Autocarrozzeria. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

La stima ha tenuto in considerazione l'ubicazione, le dotazioni del fabbricato, l'accesso all'area di pertinenza e all'immobile inoltre, al valore di stima ottenuto, devono essere decurtate le quote relative a:

1. le opere edili e gli interventi volti a garantire la dotazione minima impiantistica necessaria a rendere autonoma la porzione di fabbricato eseguita pari a circa **€ 25.000,00** (realizzazione muratura di separazione, intonacatura del solo lato della parete rivolta verso la proprietà eseguita, montaggio e smontaggio di ponteggio, impianto elettrico di base, creazione di nuovo bagno)
2. il rifacimento della impermeabilizzazione e della pavimentazione, in mattonelle di cemento analoghe a quelle esistenti, del lastrico solare **€ 10.000,00**. E' stato ipotizzato di non smantellare la guaina esistente ma di applicare il nuovo strato su quello presente in loco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autocarrozzeria	165,00	€ 550,00	€ 90.750,00
Pertinenza esterna	27,20	€ 550,00	€ 14.960,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 600,00)			€ 115.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (€/mq 550,00)			€ 105.710,00
Valore Corpo			€ 110.515,00
Valore Accessori			---



Valore complessivo intero	€ 110.515,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 110.515,00

Lastrico solare. Lastrico solare [L]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lastrico solare	16,00	€ 550,00	€ 8.800,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (€/mq 600,00)	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (€/mq 550,00)	€ 8.800,00
Valore Corpo	€ 9.200,00
Valore Accessori	---
Valore complessivo intero	€ 9.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Autocarrozzeria	Laboratori per arti e mestieri [C3]	192,20	€ 110.515,00	€ 110.515,00
Lastrico solare	Lastrico solare [L]	16,00	€ 9.200,00	€ 9.200,00
TOTALE			€ 119.715,00	€ 119.715,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.957,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
• Spese catastali	€ 500,00
• Spese urbanistiche	€ 1.500,00
• Spese edili: realizzazione parete impermeabilizzazione	€ 25.000,00 € 10.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è interamente di proprietà del Sig. ██████████	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.757,75
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 22 pagine e 11 allegati (197 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:
07-01-2020

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1. VERBALE SOPRALLUOGO DEL 28.11.2019

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE AULLA FG. 25 PART. 866
- ELABORATO PLANIMETRICO AULLA FG. 25 PART. 866
- PLANIMETRIA CATASTALE AULLA FG. 25 PART. 866
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 866 SUB.9
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 866 SUB.11
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 862 SUB.1
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 862 SUB.2
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 862 SUB.4
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 862 SUB.5
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 862 SUB.6
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 866
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 860
- VISURA STORICA FG. 25 MAPP. 895
- ELENCO IMMOBILI

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- CONCESSIONE N°2929
CONCESSIONE
TAVOLA GRAFICA
RELAZIONE TECNICA
INIZIO LAVORI
FINE LAVORI
AGIBILITA'
- 1° VARIANTE N°3237
RELAZIONE ALLEGATA
GRAFICI ALLEGATI
- RICHIESTE PROROGHE
N°3527
N°3486
N°3369
- 2° VARIANTE CONCESSIONE 4160



CONCESSIONE
RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
RILIEVO FOTOGRAFICO
GRAFICI ALLEGATI

- DIA 2174/10
RELAZIONE TECNICA
GRAFICI ALLEGATI

ALLEGATO 5. DOCUMENTI GENIO CIVILE

- PRATICA N°949
DENUNCIA DEPOSITO
RELAZIONE TECNICA
CERTIFICATO DI CONFORMITÀ
- PRATICA N°961
DENUNCIA DEPOSITO
RELAZIONE TECNICA
CERTIFICATO DI CONFORMITÀ

ALLEGATO 6. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONE ORDINARIA SIG: [REDACTED]
- NOTA TRASCRIZIONE RG 2214 RP 1808
- NOTA ISCRIZIONE RG 7114 RP 715
- NOTA TRASCRIZIONE RG 5238 RP 3943
- NOTA TRASCRIZIONE RG 11459 RP 7692
- NOTA TRASCRIZIONE RG 11460 RP 7693
- NOTA TRASCRIZIONE RG 9743 RP 7045
- NOTA TRASCRIZIONE RG 9744 RP 7046
- NOTA ISCRIZIONE RG 477 RP 42
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 11820 RP 1207
- NOTA TRASCRIZIONE RG 6031 RP 4623

ALLEGATO 7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 8. CERTIFICATI

- [REDACTED]
- [REDACTED]



ALLEGATO 9. RILIEVO METRICO ESEGUITO

ALLEGATO 10. ATTO DI VINCOLO

ALLEGATO 11. CERTIFICATO CANCELLERIA CIVILE

